الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية | وزارة المالية | وزارة السكن و العمران و المدينة

تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 07 JUIL. 2014 تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا

السادة ولاة ولايات:

أدرار، الأغواط، بشار، بسكرة، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية.
أم البواقي، باتنة، البويرة، تلمسان، تبسة، تيارت، الجلفة، سطيف، سعيدة، سيدي بلعباس، المدية، المسيلة، برج بوعريريج، البيض، تيسمسيلت، خنشلة، سوق أهراس، ميلة، النعامة.

تهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة إلى استحداث جهاز خاص لفائدة ولايات الجنوب وولايات الهضاب العليا بغرض تمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم، من الحصول على قطعة أرض صالحة للبناء تابعة للأملاك الخاصة للدولة، مهيأة بموارد الدولة.

هذا الجهاز الجديد الذي جاء تطبيقا لتوجيهات السيد الوزير الأول المحتواة في مراسلاته رقم 874/م د/و.أ/ المؤرخة في 21 جويلية 2013 و رقم 003/م د/و.أ/ المؤرخة في 21 جانفي 2014، يضاف للأجهزة الموجودة في مجال الحصول على السكنات بمختلف الصيغ. ويتمثل هذا الجهاز في تجزئة قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و التنازل عنها لفائدة المستفيدين على شكل حصص مهيأة موجهة للبناء الذاتي.

1- <u>مجال تطبيق هذه التعليمة</u> :

يطبق هذا الجهاز الجديد بصفة حصرية على البلديات التابعة لولايات الجنوب والبلديات المسجلة في صندوق الهضاب العليا والتي قائمتها محددة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 المحدد لكيفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 302- 116 تحت عنوان " الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا".

2- شروط الاستفادة:

يمكنهم الاستفادة من هذا الجهاز الجديد مواطنو البلديات المعنية الذين لا يمتلكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين لم يستفيدوا من قبل من أية إعانة مالية من طرف الدولة موجهة لاقتناء أو ترميم أو بناء مسكن.

مهما يكن من أمر، فإن القائمة النهائية للمستفيدين المحددة من طرف السلطات المحلية البلدية يجب أن تكون مصادق عليها من طرف الوالي، بعد التحقق منها على مستوى البطاقية الوطنية المتواجدة لدى وزارة السكن والعمران والمدينة التي تحصى المستفيدين من سكن، قطعة أرض صالحة للبناء، ومساعدات مالية من طرف الدولة موجهة لبناء سكن.

3- شروط وكيفيات إنشاء التجزئات وتدخل الوكالات العقارية .

يترك إنشاء التجزئات (اختيار المواقع، حجم التجزئات ومساحة القطع الأرضية) لمبادرة الوالي، بالعلاقة مع مصالح التعمير التابعة للولاية، في ظل إحترام أحكام أدوات التعمير وحسب الاحتياجات المعبر عنها محليا و كذا توفر العقار.

يرخص بإنشاء التجزئات بالإضافة إلى التنازل عن الحصص بقرار من طرف الوالي، بعد إستشارة اللجنة التقنية، مع توضيح الطابع الاجتماعي للعملية.

توكل عمليات تجزئة و تهيئة القطع الأرضية المعتمدة إلى الوكالات العقارية للولاية، مقابل أجر وهذا طبقا للمهام المنصوص عليها في قانونها الأساسي.

إن التكفل المالي بهذه العمليات، فيما يخص الدراسات و أشغال التهيئة، بما فيها مصاريف التسيير يكون بالموارد المالية للدولة المسجلة بإسم الوالي، الذي يفوض مهمة إدارة المشروع لهذه العمليات للوكالة العقارية للولاية، بصفتها متعامل.

تحدد طلبات التمويل من طرف الولاة وترسل لوزارة المالية قصد تسجيلها.

من أجل السماح للوكالة العقارية بالشروع في دراسة الحصص وتهيئة القطع الأرضية المختارة، فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تعطي تفويض لهذه الأخيرة من أجل البدء في الدراسات، الحصول على رخصة التجزئة و الشروع في أشغال التهيئة.

4- تكريس عملية التنازل عن الأراضي المعنية :

1.4- الشروط المالية للتنازل :

عند الانتهاء من الدراسات وأشغال التجزئة، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية لقطعة الأرضية التي سيتم التنازل عنها على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية التي تتواجد بها القطعة الأرضية.

من جهة أخرى و بالنظر الى الطابع الاجتماعي لهذه العملية، يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية، كما تنص عليه المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

بصفة استثنائية، يمكن أيضا للمستفيدين على مستوى البلديات المعنية بهذه التعليمة، أن يطلبوا الحصول على مساعدة مالية لبناء مساكنهم من برامج الدعم المخصصة للولاية، وهذا طبقا للقانون الساري المفعول.

2.4 - إعداد عقد التنازل لفائدة المستفيدين :

فور الانتهاء من عمليات التجزئة، ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد القيام بالمعاينات الضرورية.

بعد أن يتم الدفع من قبل المستفيدين لدى مصالح أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بإعداد و تسليم عقد الملكية لفائدة المستفيدين المعنيين.

يجب أن يتضمن العقد الإداري المعد من قبل مصالح أملاك الدولة، البنود الأساسية والشروط المتعلقة بالعملية والمتمثلة لاسيما في:

- فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمال كل القطعة الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط،

- إسقاط البيع في حالة التنازل، الكراء، التخلي أو هبة القطعة الأرضية المقتناة لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير ذلك المنصوص عليه في هذه التعليمة الوزارية المشتركة .

ب أن تتضمن العقود المعدة لفائدة المواطنين المستفيدين، تحت طائلة البطلان، بند عدم قابلية نازل لمدة 10 سنوات يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ إعداد عقد الملكية.

نظر إلى الأهمية التي يكتسيها التنفيذ السريع للتدابير موضوع هذه التعليمة الوزارية شتركة، يتعين على السادة الولاة المعنيين السهر شخصيا على تطبيقها و إرسال الحصيلة الدورية ه العملية.

ه التعليمة الوزارية تلغي و تخلف التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في أول ديسمبر .20

وزير الدولة، وزير الداخلية و الجماعات المحلية	وزير المالية	وزير السكن و العمران و المدينة
وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية	وزير المالية	وزير السكن والعمران والمدينة
الطيب بلعيز	كريم جودي	عبد المجيد تبون